



Partage prix solde vente maison indivision

Par Visiteur

Question sur partage vente d'une maison acquise en indivision avec mon ex. Début PACS en 2003, fin en août 2008.

Nous avons acheté une maison en 2006 à 137000 ? et l'avons vendu en mars 2008 au prix de 181000 ?.

J'ai mis un apport personnel de 55570 euros provenant de la vente d'un appartement que je possédais avant mon PACS. La clause de remploi est signalé dans l'acte notarié.

Le reste a été financé par un emprunt de 81 430 euros que nous remboursions chacune à part égale. J'ai payé seule les frais de notaire pour un montant de 9440 euros.

J'ai financé seule des travaux d'amélioration de la maison, soit 8027,66 euros pour le remplacement de la cheminée défectueuse et 14 314 euros de travaux (cuisine équipée et remplacement des fenêtres).

Ces travaux ont contribué à la plus-value de la maison. J'ai d'ailleurs été taxée de 590 ? en raison de la plus-value réalisée. Cette imposition m'a été faite car cette maison était considérée comme résidence secondaire pour moi car travaillant dans une autre région j'étais imposable dans cette région là.

Mon ex n'a eu aucun apport personnel dans cette maison.

Le notaire a précisé nos quote-part 70% pour moi et 30% pour elle selon l'investissement de chacune dans cette maison. Les 30% de mon ex-compagne correspondent donc à la moitié de l'emprunt de 81430 ?.

Séparées nous avons vendu la maison en mars 2008 au prix de 181000 ?. De cette somme ont été retirées les 69421,11 ? de remboursement anticipé de l'emprunt. Il reste donc 111578,89 ? à partager.

Selon l'art 815-13 du CC, j'ai droit à décompter mes travaux qui ont contribué à la plus-value avant partage. Si je rajoute les frais de notaire payés seule, il faudrait donc décompter 31781,66 ?. Mon ex-compagne devrait donc recevoir 30% de 79797,23 soit 23939,17 ?.

Je voudrais savoir si je peux également demander à déduire avant partage le montant de mon apport personnel. Cela ferait donc plus que 24227,23 à partager. Mon argument est que sa quote-part de 30% indiquée dans l'acte notarié n'était valable que si elle remboursait la moitié de la somme empruntée, soit 40715 ?.

Bien sûr, elle n'est pas d'accord avec ce calcul (décompte travaux et frais de notaire dans leur intégralité) et a même inventé qu'elle n'aurait dû que rembourser 30% des échéances du prêt ! Au total, dans sa proposition elle demande 44000 ? sur le solde du prix de vente. Mon calcul est-il valable devant un tribunal ? Sa demande sur les échéances est-elle valable juridiquement ?

Par Visiteur

Bonjour madame,

Dans le cadre d'une indivision, c'est la quote part indiquée dans l'acte notarié qui fait foi.

Si vous souhaitez obtenir d'avantage que cette somme, il vous faudra démontrer que la somme que vous avez payée et qui a pour effet d'augmenter votre quote part dans le financement de la maison constitue un prêt et non une donation indirecte au profit de votre amie.

Il faudra donc démontrer que si vous avez payée plus que ce que vous auriez normalement dû payer (70% de la valeur de la maison), ce n'était pas dans une intention libérale envers votre amie, ce qui, je en vous le cache pas, est difficile à prouver.

Généralement, le juge analyse cette situation en une donation indirecte n'ouvrant pas droit à remboursement à votre profit.

Vous devez donc respecter la quote part indiquée dans l'acte notarié à savoir que votre amie a droit à 30% de la valeur de la maison à la vente diminuée des dépenses que vous avez faites pour son amélioration.

Bien cordialement.

Bien cordialement.

Par Visiteur

Comme il y a une clause de remploi dans l'acte d'achat qui signale que j'ai apporté 55 570 euros en biens propres pour l'achat de la maison, il me semblait que cela signifiait qu'au moment de la dissolution de l'indivision je dois récupérer cet apport avant de faire le partage selon la quote-part 70/30.

J'ai souvenir qu'au moment de la signature de l'acte notarié la notaire m'avait dit que je récupérerai mon apport en cas de vente.

Ai-je raison ?

Par Visiteur

Bonjour,

Comme il y a une clause de remploi dans l'acte d'achat qui signale que j'ai apporté 55 570 euros en biens propres pour l'achat de la maison, il me semblait que cela signifiait qu'au moment de la dissolution de l'indivision je dois récupérer cet apport avant de faire le partage selon la quote-part 70/30.

Selon vos propos, la quote part (70/30) a été déterminée justement en tenant compte de la clause de remploi.

Vous ne pouvez donc pas imputer la somme dont il a été fait remploi sur le prix de vente pour ensuite appliquer la quote part.

J'ai souvenir qu'au moment de la signature de l'acte notarié la notaire m'avait dit que je récupérerai mon apport en cas de vente.

Oui, vous le récupérer mais par le biais de votre quote part qui est plus importante.

Bien cordialement.

Par Visiteur

Je comprends votre raisonnement et il me paraît logique sauf que dans mon cas il y aurait une injustice en raison du faible profit réalisé.

La quote-part 70/30 a été en effet définie selon mon apport personnel et ma participation pour moitié dans l'emprunt réalisé.

Concrètement, c'est seulement à la date de remboursement intégral (10 ans après l'achat) que mon ex aurait investi réellement 30% pour cet achat.

Elle a payé seulement 22 échéances sur les 120. Si on devait définir sa quote-part selon son investissement à la date de la vente, cela reviendrait à 5% si je ne me trompe pas.

Si je ne peux pas retrancher mon apport personnel avant partage 70/30 cela lui permet de s'enrichir alors que de mon côté je récupère certes mon apport mais je ferais un très faible profit par rapport au sien.

En effet, je vous rappelle que j'ai payé seule les frais de notaire et des travaux pour un total de 31781,66 ? qui ont contribué à la plus-value de la maison.

Avec votre méthode de calcul il faudrait donc retrancher ces travaux au prix du solde $111\,578,89 - 31\,781,66 = 79\,797,23$?. Ce serait cette somme qu'il faudrait partager à 70/30. Pour elle ça ferait $23\,939,17$? et moi $55\,858,06 + 31\,781,66 = 87\,639,72$?.

Si on compare ce montant à celui que j'ai réellement investi dans ce projet immobilier $55\,570 + 31\,781,66 = 87\,351,66$? cela me fait un profit d'à peine 288,06 ? ! Le sien serait de plus de 17 000 ? !

On m'a pourtant appliqué une imposition sur la plus-value de 590 ? !

Il y a donc un problème dans votre méthode de calcul.

Par Visiteur

Bonjour,

Elle a payé seulement 22 échéances sur les 120. Si on devait définir sa quote-part selon son investissement à la date de la vente, cela reviendrait à 5% si je ne me trompe pas.

Si je ne peux pas retrancher mon apport personnel avant partage 70/30 cela lui permet de s'enrichir alors que de mon

côté je récupère certes mon apport mais je ferais un très faible profit par rapport au sien.

Il y a donc un problème dans votre méthode de calcul.

Le problème ne vient pas de ma méthode de calcul mais provient du fait qu'en réalité, vous n'avez nullement respecté la quote part indiquée par le notaire puisque vous n'avez nullement partagée le remboursement de l'emprunt (vous avez presque tout payée toute seule). Dans un cas comme celui là, le Droit considère généralement que celui a payé plus que ce qu'il devait véritablement l'a fait dans une intention libérale, dans le but de gratifier le concubin.

Votre amie avait l'obligation de rembourser la moitié du crédit. Vous l'en avez dispensé, c'est regrettable mais il est probable que vous n'en soyez jamais remerciée.

Je puis vous assurer que ma méthode de calcul est la bonne.

Bien cordialement.

Par Visiteur

Je pense que je me suis mal expliquée. Quand j'écris que mon ex n'a que remboursé 22 échéances c'est parce que la maison a été vendue. Nous avons donc fait un remboursement anticipé du crédit en versant 69 421 ? à la banque. Nous avons remboursé le prêt chacune pour moitié jusqu'à la date de vente. Il n'était pas dans mon intention libérale de gratifier mon ex. Je n'ai pas remboursé plus qu'elle j'ai seulement apporter de l'argent qui a permis cet investissement. C'est notre séparation qui a provoqué la dissolution de l'indivision. J'imagine que cet aspect doit tout de même être pris en compte au moment du partage.

Comment aurait-il alors fallu faire pour ne pas me retrouver dans cette situation ? Mettre une quote-part > à 70% dans l'acte notarié ? Cela ne serait pas passé. Ne pas mettre l'apport personnel ? Dans ce cas il n'y aurait pas eu d'achat ! Je ne pouvais tout de même imaginer au moment de l'achat qu'on cesserait l'indivision 2 ans après !

Vous maintenez votre méthode de calcul mais vous ne me donnez pas d'explication pour mon imposition de 590 ? sur la plus-value ! Où est la plus-value avec votre calcul ? J'aurais une imposition de 590 ? pour une plus-value de 288 ? !!!!! Si j'ai bon souvenir il me semble que la clerc de notaire qui a rédigé l'acte et fait le calcul sur la plus-value m'a dit que celle-ci devait être d'environ 2 200 euros pour moi.

Par Visiteur

Bonjour,

Sans doute avez vous dû payer seule l'impôt sur les plus values calculée sur la valeur de l'immeuble dans son ensemble et non sur la moitié seulement?

Si non, je ne comprends pas.

Bien cordialement.

Par Visiteur

Vous conviendrait qu'il n'est pas très logique de m'imposer sur la totalité de la vente alors que j'étais propriétaire à 70%. Il faudra donc que j'attende l'explication du notaire liquidateur lors du partage judiciaire. Avec votre méthode, ne faudrait-il pas m'appliquer dans ce cas un droit à récompense du fait de cet apport personnel puisqu'il a profité à la communauté. Si oui, comment se calcule ce droit à la récompense. J'ai lu qu'il faudrait faire le calcul suivant :
mon apport personnel x prix vente maison / prix achat maison.
Cela ferait donc $55\,570 * 181\,000 / 137\,000 = 73\,417,3$ euros.
Comment serait alors pris en compte ce droit à récompense avec les 69 421 de remboursement anticipé et les travaux de 31781,66 que j'ai payé seule pour déterminer ma part ?

Par Visiteur

Bonjour,

ous conviendrait qu'il n'est pas très logique de m'imposer sur la totalité de la vente alors que j'étais propriétaire à 70%.

Parfaitement d'accord. Vous devez payer l'impôt à deux.

Avec votre méthode, ne faudrait-il pas m'appliquer dans ce cas un droit à récompense du fait de cet apport personnel puisqu'il a profité à la communauté.

Il n'y a pas de communauté donc pas de récompense. Pour les travaux d'amélioration, vous êtes indemnisée. Pour le reste, il ne faut pas tenir compte de l'investissement de votre amie à la date de revente mais bien en fonction de sa quote part et de ce qu'elle aurait du normalement payée.

mon apport personnel x prix vente maison / prix achat maison.

C'est la méthode pour calculer le profit subsistant.

Pour être plus précis et pour éviter toute confusion, il serait plus judicieux de faire:

$(70/100 * \text{Valeur achat}) * (\text{valeur qu'aurait eu la maison sans les travaux d'amélioration} / \text{valeur achat})$

Pour les travaux d'amélioration: $\text{dépense faite pour les travaux} * \text{valeur revente} / \text{valeur qu'aurait eu la maison sans les travaux}$.

Bien cordialement.

S'agissant des travaux d'amélioration

Par Visiteur

Et sur le calcul de plus-value qu'on m'a imposé quel est la formule de calcul ?

Par Visiteur

Bonjour,

Pour le calcul de la plus value imposable: $\text{Valeur revente} - (\text{Valeur achat} + \text{dépenses d'amélioration})$.

Ce sur quoi vous devez payer 70% de l'impôt. Votre amie est exonérée en revanche puisque c'était sa résidence principale.

Bien cordialement.

Par Visiteur

Selon cette formule de calcul il y aurait donc une plus-value de 12 218,34. Si j'applique 70% cela me ferait une imposition à calculer sur 8 552,84.

Selon le site impots.gouv.fr, il faut appliquer 28,1 % sur la plus-value pour obtenir l'imposition. Cela ferait donc 2403 euros !!!

Le notaire qui a procédé à la vente a retiré 590 euros sur le solde pour payer cette imposition sur la plus-value. Il y a donc un problème dans votre proposition de méthode de calcul !

Par Visiteur

Bonjour,

La solution est ailleurs alors! Ma méthode de calcul est tout ce qu'il y a de plus juste :)

Sans doute n'avez vous pas pratiqué tous les abattements possible sur les 12 218 euros de plus value. Vous devez forcément bénéficier de certains abattement puisque l'impôt ne peut pas être égal à 590 euros s'il y a plus de 12 000 euros de plus value, c'est évident.

Bien cordialement.

Par Visiteur

Bon je vois que vous n'avez pas de réponse claire et appropriée à ma situation. Et c'est bien dommage vu le soin avec lequel j'ai exposé la situation, montants, PACS, clause de l'acte, dates,...

Le mystère reste donc entier sur le calcul réalisé par le notaire ayant réalisé la vente et sur le montant du partage auquel j'ai droit. Question abattements, je ne pense pas avoir eu d'abattements particuliers puisque la maison a été vendue avant 5 ans.

Par Visiteur

Bonjour madame,

Si ma réponse n'est pas forcément très claire, c'est parce que les conditions de mise en ?uvre sont relativement complexes: Pour pouvoir calculer la plus value, il faut appliquer sur le prix d'achat un certains nombres calculs (on ajoute certains frais liés à la vente, on en déduit d'autres etc) de même pour déterminer le prix de revente qui sera pris en compte dans le cadre de l'imposition sur les plus values.

Je ne puis déterminer précisément ce calcul d'une part parce que je en connais pas toutes les variables ni précisément tous les éléments qui pourraient avoir une influence sur le calcul de l'imposition sur les plus values et d'autre part, parce que cette question n'a aucun lien avec votre première question qui concernant uniquement la répartition on entre vous et votre amie.

Bien cordialement.